

**Lotto n. 18 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1**  
**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**



Descrizione immobile: **Fabbricato adibito a deposito**

Superficie catastale fabbricati (circa)	mq. = 64,00 (PT-P1)
Volumetria esistente (circa)	mc. = 166,00
Volumetria residua	mc. = Non risultano ulteriori potenzialità edificatorie

Destinazione urbanistica **Centro Storico – Zona A1**

Classe Energetica n.d.

Dati catastali N.C.E.U. Fg. 15 - Part. 621 - Sub. 17 (Ex Sub. 4 -11)  
Categoria catastale **F/02** - unità collabente

N. Cespite stato patrimoniale 12200250029 (Ex Sub. 4 – Fabbricato);  
122005604350 (Ex. Sub. 4 – Area sedime); 12200250027 (Ex Sub. 11 – Fabbricato); 122005604349 (Ex Sub. 11 - Fabbricato).

Stato di conservazione: Scadente

Destinazione d’uso attuale: Inutilizzato - Libero      Intestazione: **Regione Autonoma della Sardegna**

☒ Immobile disponibile

☐ Immobile non disponibile

Importo a base d’asta = € 9.600,00 (euro novemilaseicento/00)

Note varie: Il subalterno 17 è originato dalla fusione dei subalterni 4 ed 11.

**Lotto n. 18 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1**  
**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**

**❑ INFORMAZIONI SUL BENE**

L'immobile, distinto nel N.C.E.U. al foglio 15 Particella 621 Subalterno 17, fa parte di un complesso edilizio più ampio comprendente, magazzini, locali adibiti a deposito ed ad uso ufficio.

È ubicato nel centro urbano del Comune di Arborea nel Corso Italia n. 1.

L'immobile del presente Lotto risulta libero e classificato catastalmente in Cat. C/06 "garage".

**❑ SUPERFICI**

**1. Superfici - altezze - volumi**

- Superficie fabbricata di circa.....mq. 64,00
- Altezza interna fabbricato.....m. 2,60
- Volume complessivo circa.....mc. 166,00



**Lotto n. 18 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1**  
**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**

**❑ DESCRIZIONE BENE**

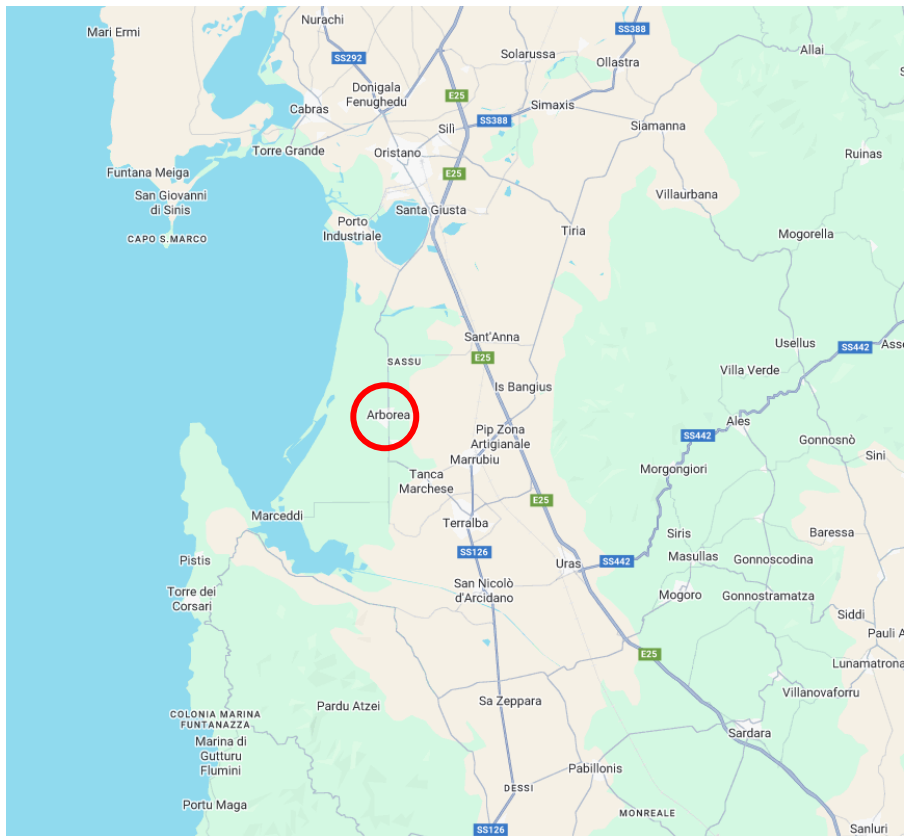
Il fabbricato in oggetto, denominato “Parte dell’immobile denominato Abitazioni e autorimesse sito in Corso Italia snc ad Arborea”, è stato edificato negli anni 1927-29 ed è costituito da due piani fuori terra con una muratura portante in pietrame in conci squadrate in parte intonacata ed in parte a vista. Al piano terra, trovano luogo una serie di locali adibiti a deposito/magazzino ed un locale ad uso ufficio.

Il subalterno oggetto del presente lotto è ubicato al piano terra ed al piano primo del fabbricato in oggetto. Si accede allo stesso per mezzo di un portoncino di accesso in legno ubicato nella facciata ovest dello stabile; i due livelli sono collegati per mezzo di una scala interna. L’altezza media dei locali è pari a 2,60 per piano. La copertura a padiglione con strutture portanti lignee è quella originale e necessita quindi di un intervento di manutenzione straordinaria. L’unità immobiliare è classificata come “collabente” in quanto i locali sono in una condizione di assoluto degrado dovuto principalmente al collasso delle strutture lignee di copertura con conseguente infiltrazione delle acque meteoriche che hanno deteriorato anche il solaio intermedio. La cattiva manutenzione della copertura ha determinato l’ingresso di volatili che hanno infestato tutti i locali. Gli infissi esterni sono in metallo e versano anch’essi in condizioni di degrado.

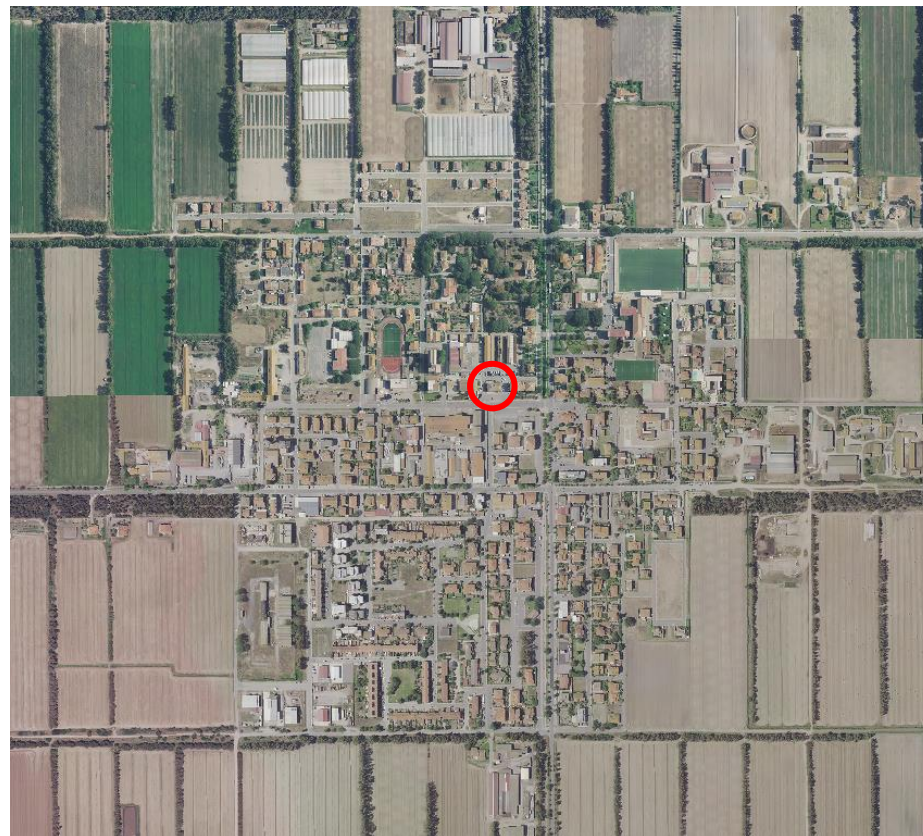
Viste le condizioni igieniche e strutturali l’immobile versa in condizioni di manutenzione del tutto scarse.



**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)



### Figura 1 - Inquadramento geografico



**Figura 2 - Localizzazione del magazzino nel centro abitato su ortofoto**



**REGIONE AUTÒNOMA  
DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA**



**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)



Figura 1 - Aerofotogrammetrico (Sito ForMaps)

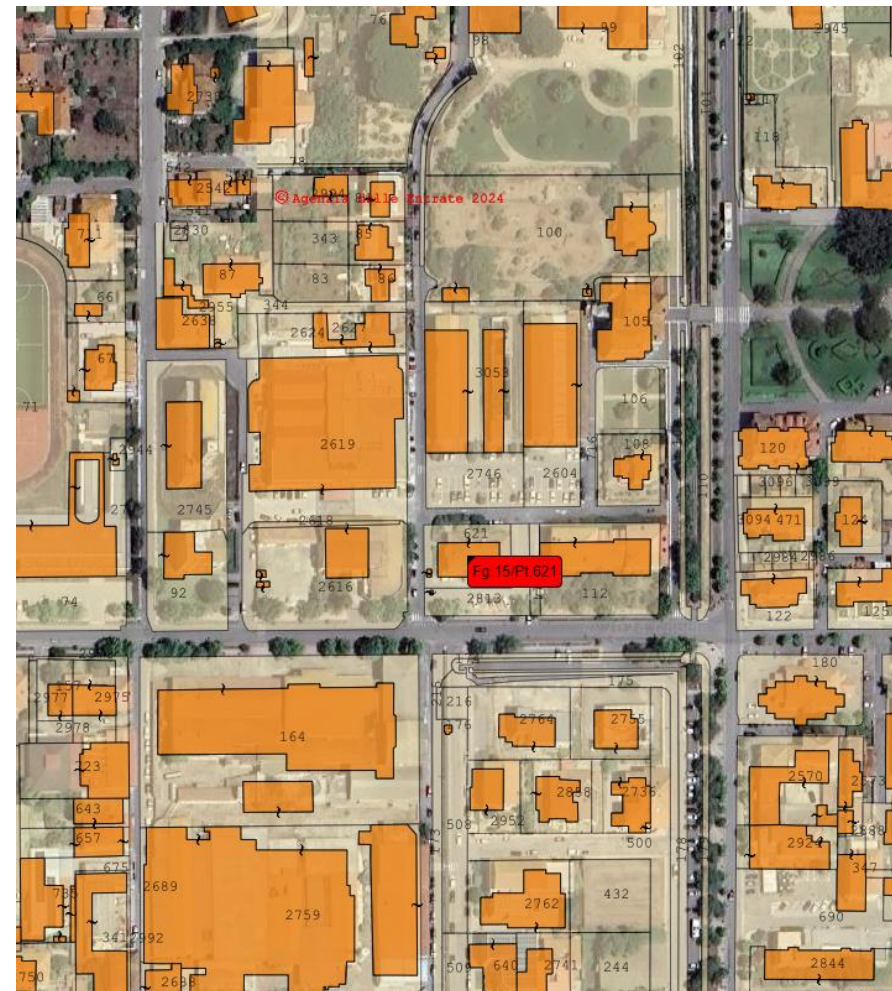


Figura 2 - Planimetria Catastale su Aerofotogrammetrico (Sito ForMaps)



REGIONE AUTONOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA

**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)

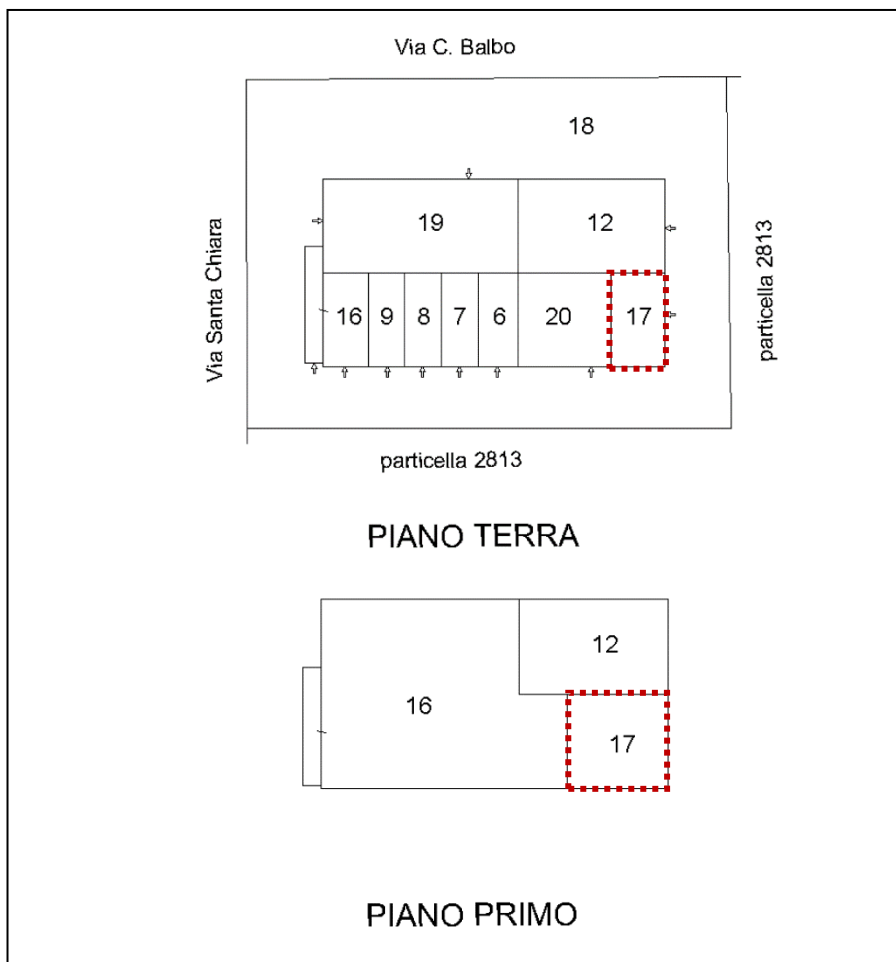


Figura 3 - Planimetria Catastale del fabbricato

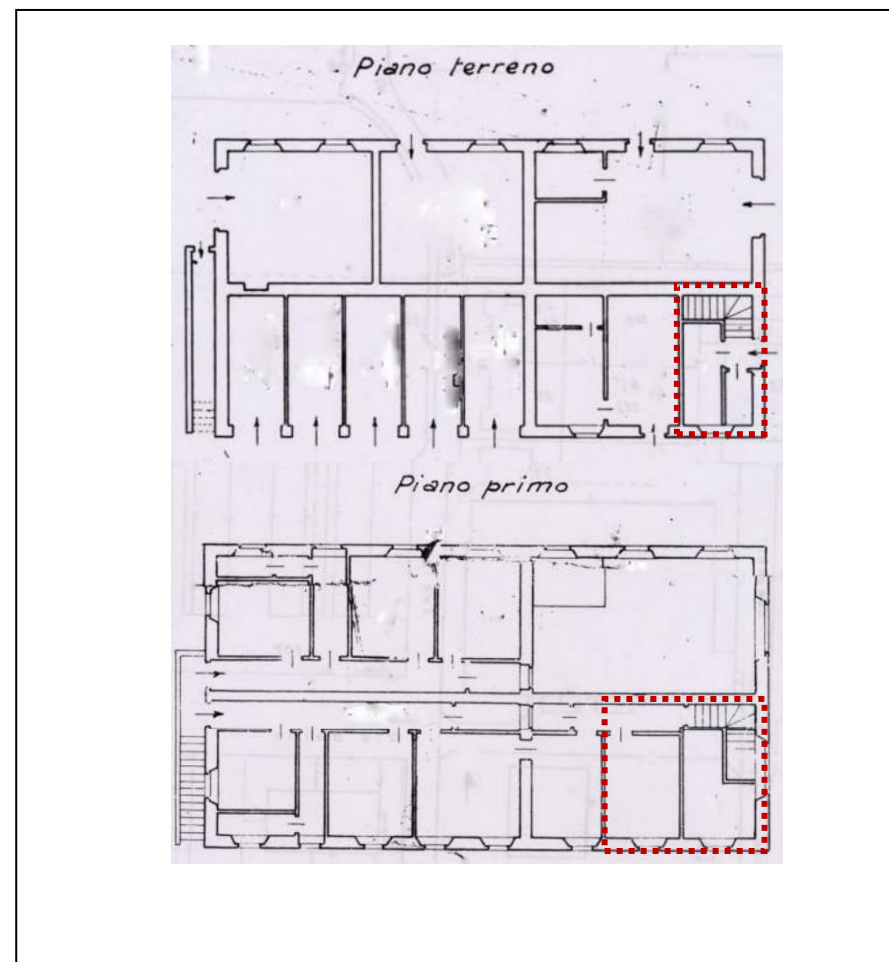


Figura 4 - Planimetria storica del fabbricato



**Lotto n. 18 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1**  
**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**

**❑ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI**

Nel vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di ARBOREA l'immobile ricade in zona *“A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico e architettonico - Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico”*.

Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.)**. Le condizioni urbanistiche/edificatorie, previste per l'immobile, sono definite nel PPCS del Comune di ARBOREA con i contenuti di cui alla scheda afferente il fabbricato n. 34.

Il cespite ricade nell'ambito di paesaggio *“09 - Golfo di Oristano”* del **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (P.P.R.)** e precisamente all'interno delle Aree della Bonifica (Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c 8 / Aree della Bonifica Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c. 8).

Altre prescrizioni per il territorio individuate dalla pianificazione sovracomunale sono le seguenti:

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2023: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev.2023:Rg0 / Rischio idraulico nullo.
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev.2023: VD4 / Danno potenziale molto elevato.





**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)

**❑ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI**

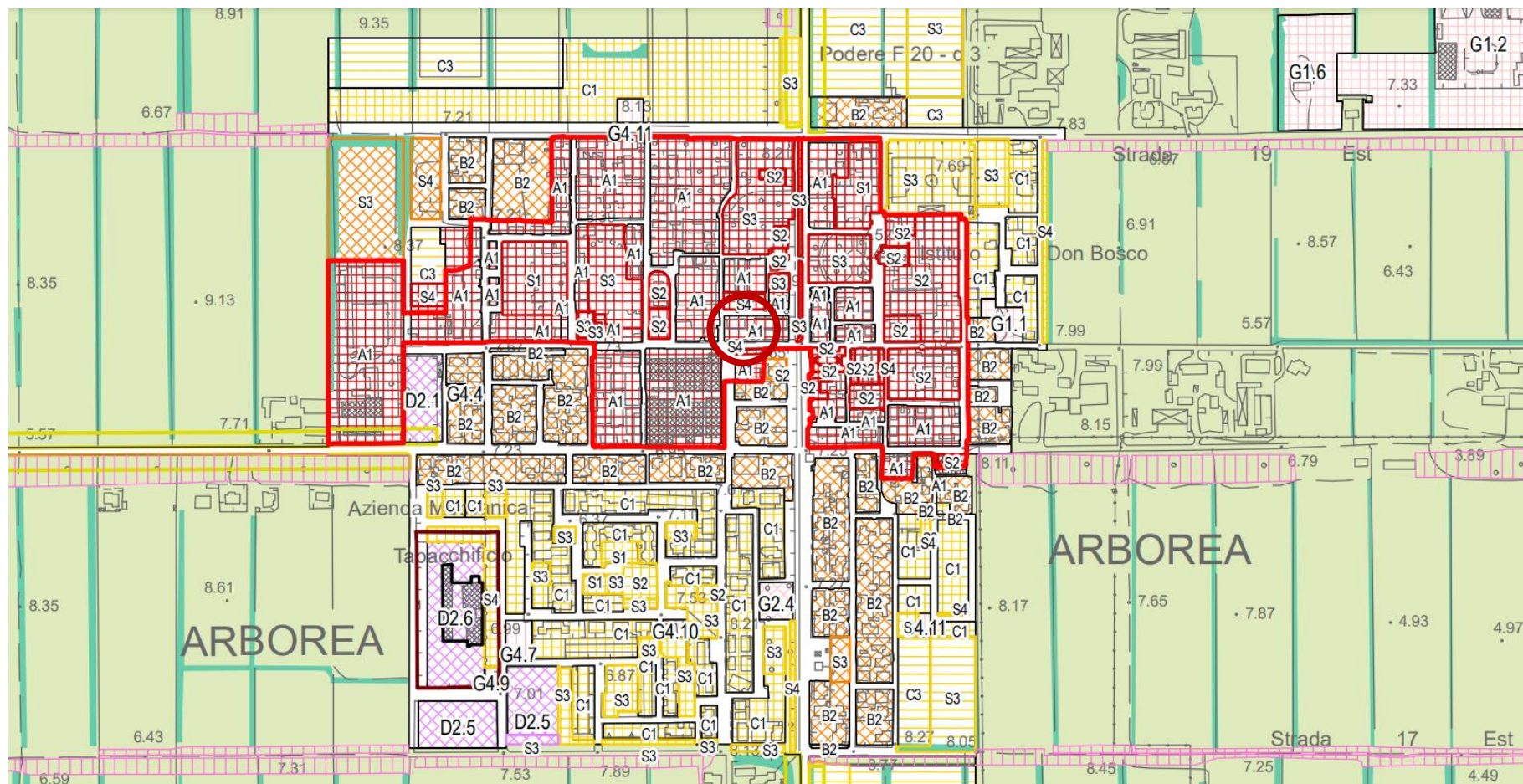


Figura 5 - Stralcio PUC Comune di ArboREA - Zona urbanistica A1



REGIONE AUTÒNOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA



**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)

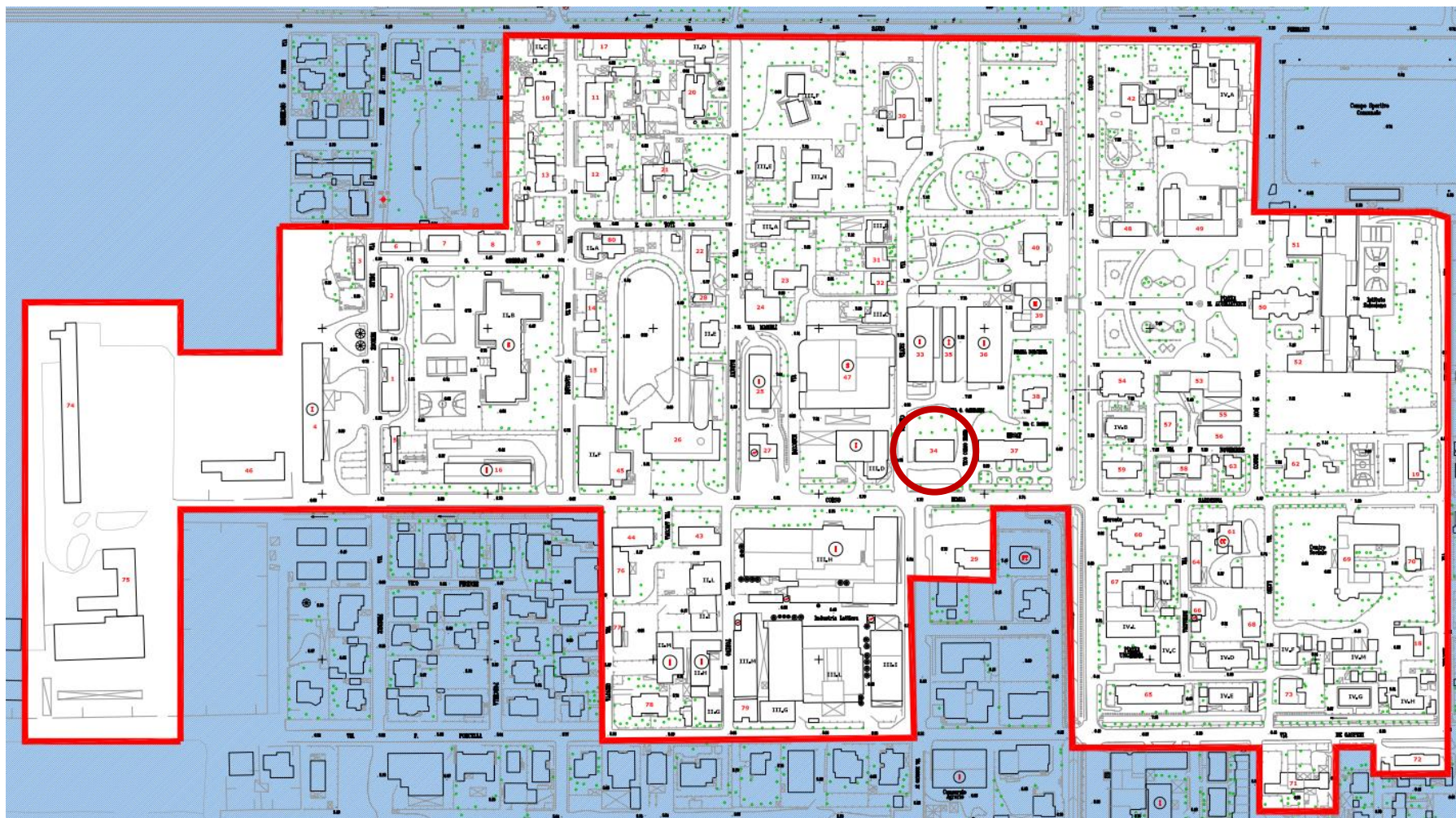


Figura 5 - Stralcio PPCS Comune di Arborea (Fabbricato n. 34)



REGIONE AUTÒNOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA



**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**



**Lotto n. 18 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1**  
**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**

**❑ INTERESSE CULTURALE - D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii**

Ai sensi dell'art.10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il bene è stato dichiarato di **INTERESSE CULTURALE** dal Ministero della Cultura, con **decreto COREPACU n. 83 del 13/09/2023**, avente per oggetto il Bene denominato “Parte dell’immobile denominato Abitazioni e autorimesse sito in Corso Italia snc ad Arborea”, sito nel Comune di Arborea e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/ 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Ministero della Cultura ha autorizzato l'**ALIENAZIONE** del bene con il **decreto COREPACU n. 135 del 27/12/2023**. Per l’immobile in questione, a destinazione autorimessa e deposito, non è previsto alcun cambio di destinazione d’uso e sono prescritte le seguenti condizioni:

- La destinazione d’uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell’immobile, senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell’edificio.
- In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull’immobile in questione dovranno essere sottoposti all’approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell’art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all’Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.





**Lotto n. 18 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Corso Italia n. 1**  
**(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)**

❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



REGIONE AUTONOMA  
DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA

**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)

❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**Lotto n. 18** – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Corso Italia n. 1  
(Fg. 15 Part. 621 Sub. 17 – Unità collabente)

❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

